

VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 26 oktober 2010

Agendapunt 9

De raad van de gemeente Strijen;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Noord en Over de Keen" en een ontwerpbesluit vanaf 7 juni 2010 gedurende 6 weken voor een ieder zowel in het gemeentehuis als langs de elektronische weg ter inzage heeft gelegen;

dat van de ter inzage legging op 4 juni 2010 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad "Het Kompas" en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschiedt;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn twee zienswijzen zijn ontvangen;

dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en niet voorziet in nieuwe uit te voeren werken of werkzaamheden en derhalve onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid en het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 14 oktober 2010 inzake de **gewijzigde** vaststelling van het bestemmingsplan "Noord en Over de Keen";

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan "Noord en Over de Keen" en dienovereenkomstig te beslissen;
2. in te stemmen met het wijzigen van het bestemmingsplan aan de bepalingen van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
3. geen exploitatieplan op te stellen omdat het plan niet voorziet in nieuw uit te voeren werken of werkzaamheden;
4. het ontwerp bestemmingsplan "Noord en Over de Keen" met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding (plankaart) **gewijzigd** vast te stellen;

5. een afschrift van het raadsvoorstel -en besluit met bijbehorende nota zienswijzen te zenden aan de indieners van de zienswijzen.

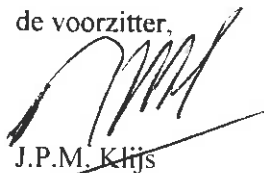
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen, gehouden op 26 oktober 2010.

de griffier,



M.A. Bourdrez

de voorzitter,



J.P.M. Klijns

Strijen

Noord en Over de Keen



nota zienswijze



Behoort bij besluit van de
raad van de gemeente
Strijen d.d. 26 OKT 2010
De griffier,

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Strijen

Noord en Over de Keen

Nota zienswijzen

Identificatie

projectnummer:

211.13614.00

opdrachtgever:

mw. I. de Feljter

auteur(s):

ing. R.C. Krul

planstatus

datum:

8 september 2010

opdrachtgever:

Gemeente Strijen

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5
1. Zienswijze met betrekking tot Nieuwestraat 46	5
2. Zienswijze met betrekking tot Binnensingel 8	6
3. Ambtshalve wijzigingen	9

Bijlagen:

1. Zienswijzen
2. Verslag vergadering raadscommissie Werken en Wonen 7 september 2010

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Noord en Over de Keen heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 7 juni 2010 tot 19 juli 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Strijen. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend, deze zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 en tevens volledig opgenomen in bijlage 1. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tijdens de vergadering van de raadscommissie Wonen en Werken op 7 september 2010 is aan de indieners de mogelijkheid geboden de zienswijzen toe te lichten. Hier is door beide indieners gebruik van gemaakt. Naar aanleiding hiervan zijn geen aanvullende punten naar voren gekomen. Het verslag van deze vergadering is opgenomen in bijlage 2.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze met betrekking tot Nieuwestraat 46

Samenvatting zienswijze

De zienswijze betreft het perceel Nieuwestraat 46. Met betrekking tot dit perceel was in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan reeds een Inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is daarbij gehonoreerd. Evenwel heeft reclamant nog enkele opmerkingen.

- a. De aanwezige bedrijfsloods heeft een lengte van 16,6 m. In het ontwerpbestemmingsplan is slechts 15 m van de loods binnen de bedrijfsbestemming opgenomen. Reclamant verzoekt de gehele bedrijfsloods op te nemen binnen de bestemming Bedrijf.
- b. Een gedeelte van het naastgelegen perceel Nieuwestraat 48 heeft de bestemming Bedrijf gekregen. Dit gedeelte behoort niet tot het bedrijf en zou de bestemming Wonen moeten krijgen.
- c. De bedrijfswoning heeft een maximale goothoogte toegekend gekregen van 4 m in het ontwerpbestemmingsplan. De huidige woning heeft echter een goothoogte van ruim 5 m.
- d. In de planregels staat vermeld dat de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m moet bedragen. De bedrijfswoning staat echter op de zijdelingse perceelsgrens, waardoor de woning onder het overgangsrecht zou komen te vallen. Reclamant verzoekt deze regel aan te passen.
- e. Op de gronden achter de bedrijfsbestemming is een dierenverblijf aanwezig met een lessenaarsdak, waarvan de hoogte aan één zijde 3 m is en aan de andere zijde 5 m. Mogelijk dat de laatst genoemde hoogte ook tot goothoogte wordt gerekend. Derhalve wordt verzocht de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van een inspraakreactie de bestemming van het perceel van Nieuwestraat 46 gewijzigd van Wonen naar Bedrijf. De bedoelde bedrijfsloods is in zijn geheel binnen de bestemming Bedrijf opgenomen en ook binnen het bijbehorende bouwvlak. De opgenomen lengte van de bedrijfsloods komt overeen met de in de zienswijze aangegeven lengte van 16,6 m. Een aanpassing van het bestemmingsvlak is derhalve niet noodzakelijk.
- b. In het vigerende bestemmingsplan Noord heeft het stuk grond tussen de bedrijfswoning Nieuwestraat 46 en de woning Nieuwestraat 48 de bestemming Bedrijfsdoeleinden B(z). Ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen toegestaan. Aangezien geen sprake is van bedrijfsmatig gebruik van dit stuk grond en het bovendien in gebruik is door de woning aan de Nieuwestraat 48 is de gemeente van mening dat de bestemming Bedrijf hier niet gehandhaafd hoeft te blijven. Om de bebouwing op deze strook te beperken, zal de bestemming gewijzigd worden in Wonen met de aanduiding 'tuin' (t).
Binnen de systematiek van de bedrijfsbestemmingen binnen dit bestemmingsplan wordt aan de voorzijde van het perceel niet de bestemmingen Tuin(-1 of -2) opgenomen, maar de bestemming Bedrijf, zonder bouwvlak. Bij het gereedmaken van het

ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de bestemming Tuin-1 blijven staan. Dit wordt ambtshalve aangepast in de bestemming Bedrijf, zonder bouwvlak. Dit is conform de gebruikelijke regeling binnen dit plan en de bestemmingswijze in het vigerende bestemmingsplan.

- c. De bedrijfswoning had in het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 m. Deze hoogte is in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw opgenomen. Echter, gelet op de feitelijke situatie waarbij de woning hoger is dan in het vigerende bestemmingsplan is bepaald en mede gelet op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving waarbij woningen tot een goothoogte van 6 m mogen worden gebouwd, vindt de gemeente het niet bezwaarlijk om hier de goothoogte van de bedrijfswoning te wijzigen naar maximaal 6 m. De maximale goothoogte van 4 m voor het achterliggende terrein blijft wel behouden.
- d. De Nieuwestraat kenmerkt zich door vrijstaande woningen, waarbij een bepaalde afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt aangehouden. De gemeente is van mening dat dit beeld behouden dient te blijven. Dezelfde regeling gold reeds in het vigerende bestemmingsplan Noord.
Gelet op het feit dat de strook grond tussen Nieuwestraat 46 en 48 niet tot het perceel Nieuwestraat 46, voldoet de bestaande situatie inderdaad niet aan de gestelde minimale afstanden. Voor dergelijke situaties is artikel 17.2 bestaande afstanden en andere maten opgenomen. In dit artikel is bepaald dat bestaande afstanden die niet voldoen aan het plan als minimaal mogen worden aangehouden. In de toelichting is de werking van het artikel uitgelegd. Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat bestaande gebouwen (die legaal tot stand zijn gekomen) onder het overgangsrecht worden gebracht en slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd.
- e. In de regels van het bestemmingsplan is gesteld dat de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen. Hierbij wordt als goothoogte de bovenkant van de groot/druplijn of een daarmee gelijk te stellen constructie onderdeel genoemd. Bij een lessenaarsdak is er daarbij inderdaad sprake van 2 goothoogten. Omdat het niet wenselijk is de hoogte goothoogte als maximaal aan te houden, om het volledig optrekken tot 5m te voorkomen. De goothoogte van 5m, die in strijd is met de regels, is echter toegestaan op grond van artikel 17.2 bestaande afstanden en andere maten, zoals hierboven onder d toegelicht.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de strook Bedrijf naast het perceel gewijzigd wordt in Wonen (t). Aan de voorzijde van het bedrijf wordt de bestemming Tuin-1 ambtshalve gewijzigd in Bedrijf, zonder bouwvlak. Daarnaast wordt voor de bedrijfswoning een goothoogte van 6 m opgenomen.

2. Zienswijze met betrekking tot Binnensingel 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat een gedeelte van het perceel Binnensingel 8 de bestemming Groen heeft gekregen. In 2000 is door de gemeente een vergunning afgegeven om hier een berging te realiseren. De bestemming Groen komt daarom niet overeen met het feitelijk gebruik. Sinds verkoop van de gronden in de jaren 70 is het gedeelte met de groenbestemming niet meer als zodanig gebruikt. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording

Naar aanleiding van ingediende inspraakreactie is de bestemming Groen verkleind naar de omvang zoals deze ook was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In deze

zienswijze wordt aangegeven dat in 2000 door de gemeente vergunning is afgegeven om binnen dit gebied een berging te realiseren. Op 4 april 2000 is inderdaad door burgemeester en wethouders goedkeuring gegeven om binnen de bedoelde groenbestemming een blokhut te realiseren. Gelet op het vergunde gebruik en de ligging van het gebied, dat ingesloten wordt door woningen, ligt het voor de hand om hier niet meer de bestemming Groen op te nemen, maar de bestemming Wonen.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming Groen naast het perceel van Binnensingel 8 gewijzigd wordt in Wonen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen die uit het voorgaande hoofdstuk voortvloeien zijn er nog enkele andere aanpassingen gewenst in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aanpassingen.

1. In de toelichting wordt het beleidskader geactualiseerd in verband met de Inmiddels vastgestelde Structuurvisie van de provincie. Het streekplan is daarmee komen te vervallen.
2. Paragraaf 4.3. Ecologie, in de toelichting wordt geactualiseerd aan de meest recente stand van zaken in de regelgeving.
3. In het renvooi is abusievelijk bij de maatvoeringsaanduidingen het symbool voor 'maximum aantal wooneenheden' weggefallen. Deze wordt alsnog opgenomen in het renvooi.
4. Op de verbeelding is het onderscheid tussen Waarde-Archeologie en Waarde-Landschap niet duidelijk. Dit onderscheid wordt verduidelijkt.
5. Op blad 1 is ter plaatse van de gestapelde woningen bij de Maalderij een bouwvlak opgenomen, conform de toegepaste methodiek in dit bestemmingsplan.
6. Op blad 2 wordt bij Binnensingel 2-20 aangegeven dat het maximum aantal wooneenheden hier 10 woningen bedraagt. Dit moeten 12 woningen zijn, conform de feitelijke situatie. Daarnaast wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' [sba-2] opgenomen voor de woningen Binnensingel 14-16. Middels deze aanduiding worden zowel gestapelde (zoals nu feitelijk aanwezig) als aaneengebouwde woningen toegestaan. In de planregels worden de volgende regels opgenomen en/of aangepast:
 - 12.2.2 onder e:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' zijn gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 12.2.2 onder f:
*ter plaatse van andere gronden dan bedoeld in dit lid onder b, c, d en e zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;*De overige regels worden doorgenummerd en de volgende verwijzingen worden aangepast:
 - De verwijzing in 12.2.3 onder f wordt aangepast van lid 12.2.2 onder k sub 1, naar lid 12.2.2 onder l sub 1.
 - De verwijzing in 12.4 onder a wordt aangepast van lid 12.2.2 onder j, naar lid 12.2.2 onder k.

7. Voor de duidelijkheid omtrent de bouwregels inzake overkappingen worden enkele aanpassingen in de regels gedaan.

- in artikel 4.2 van de planregels is een sublid toegevoegd dat als volgt luidt:

4.2.1. Algemeen

Gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

De overige subleden worden vernummerd. In 4.2.2 (vernummerd) wordt onderdeel a verwijderd, de overige onderdelen worden vernummerd.

- In sublid 2.2.2 sub a (vernummerd) wordt na het woord *gebouwen* ingevoegd: '*en overkappingen*'.
- In sublid 4.2.3 (vernummerd) sub b wordt het woord *gebouwen* gewijzigd in *hoofdgebouwen*.
- In sublid 4.2.3 (vernummerd) sub f wordt na het woord *bijgebouwen* '*en overkappingen*' ingevoegd.
- In artikel 6 Maatschappelijk en artikel 7 Recreatie - Dagrecreatie wordt de aanhef van lid 6.2.1 en 7.2.1 gewijzigd in '*Gebouwen en overkappingen*' en wordt in onderdeel d van lid 6.2.1, na het woord *gebouwen* '*en overkappingen*' ingevoegd.
- In artikel 9 Tuin-2 wordt de aanhef van lid 9.2.1 gewijzigd in '*Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*'. Bovendien wordt in onderdeel a en d het woord '*overkappingen*' toegevoegd.

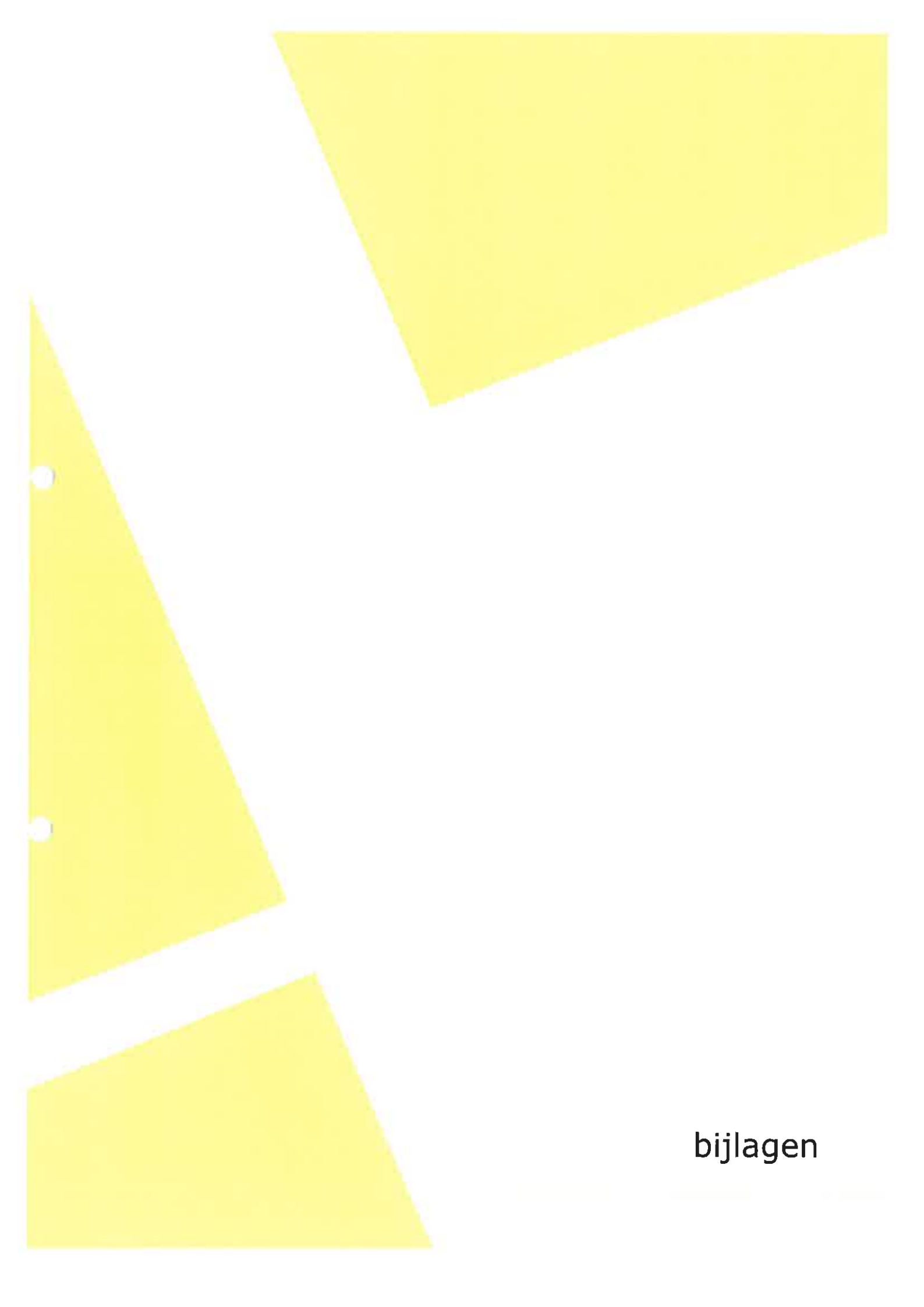
8. In artikel 6.1 onder d Maatschappelijk wordt opgenomen dat binnen de bestemming tevens speelvoorzieningen zijn toegestaan.

9. In artikel 12 Wonen wordt het woord *aanbouwen* vervangen door '*aan- en uitbouwen*'.

10. In artikel 13 Waarde - Archeologie en artikel 14 Waarde - landschap wordt een sublid toegevoegd luidende:

Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 13.3.1/14.3.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.



bijlagen

Bijlage 1. Zienswijzen

Ontvangstdatum:	6-7-2010
Behandelend ambtenaar:	Bourdrez, M.
Classificatiecode	1 731.212
Streefdatum:	31-8-2010
Copie aan	
Paraaf/Aldoening:	

Strijen, 6 juli 2010

Geachte raad,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Noord en Over de Keen dat momenteel ter visie ligt wil ik hierbij mijn volgende zienswijze indienen.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft een gedeelte van het bij mijn kadastraal behorende perceel Binnensingel 8 een groenbestemming. Deze groenbestemming wil ik graag omgezet zien in een woonbestemming.

Eerder is een bouwvergunning verleend om een berging op dit gedeelte te realiseren. Deze vergunning is in 2000 afgegeven. De bestemming Groen komt daarom niet overeen met het feitelijk gebruik bij mijn woning. Sinds de verkoop van het perceel met deze groenbestemming (vanaf jaren 70) heeft het niet meer het gebruik zoals omschreven in de Groenbestemming gehad. Het maakt nu immers onderdeel uit van het woonperceel Binnensingel 8.

Ik verzoek u bovenstaande daarom in het bestemmingsplan aan te passen.

Hoogachtend,

De heer M. Bosschaart
Binnensingel 8
Strijen

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Strijen
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2010.2708

Ontvangstdatum: 30-6-2010
Behandelend ambtenaar: Bourdrez, M
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 25-8-2010
Copie aan:
Paraaf/Aldoening:

Oud-Beijerland, 29 juni 2010

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Noord en Over de Keen', perceel
Nieuwestraat 46 te Strijen
Ons kenmerk: 0975/03
Bijlage: -

Geacht College,

Namens de heer E. Féleus, Nieuwestraat 46 te Strijen, dien ik hierbij een zienswijze in ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Noord en Over de Keen'. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nieuwestraat 46.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is eveneens een zienswijze ingediend. Mijn cliënt is tevreden met het feit dat deze zienswijze is gehonoreerd. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan wordt in het ontwerpbestemmingsplan ook een bedrijfsbestemming gelegd op het perceel Nieuwestraat 46.

De zienswijze tegen het ontwerpplan richt zich nog slechts op een paar laatste punten.

Wijze bestemmen loods

Op het perceel Nieuwestraat 46 is een bedrijfsloods aanwezig. Deze loods heeft een lengte van 16,6 m. In het bestemmingsplan is evenwel slechts 15 m van die loods binnen de bedrijfsbestemming opgenomen. Het laatste deel van de loods valt er buiten. Waarschijnlijk is dat abusievelijk zo gedaan. Om die reden verzoek ik u om de gehele loods te voorzien van een bedrijfsbestemming.

Omvang bedrijfsbestemming

In de zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan is gevraagd om voor het perceel Nieuwestraat 46 een bedrijfsbestemming op te nemen. Uit het ontwerp blijkt dat de bedrijfsbestemming ook op delen van het perceel Nieuwestraat 48 is gelegd. Voor zover bekend is op dat perceel echter alleen maar sprake van een woongebruik. Om die reden ligt het voor de hand om die feitelijke situatie ook als zodanig te bestemmen.

Hoogte en situering bedrijfswoning

In het ontwerpbestemmingsplan is de woning Nieuwestraat 46 opgenomen als bedrijfswoning. De hoogtebepalingen in het voorontwerp geven aan dat de goothoogte van een bedrijfswoning maximaal 4 m mag bedragen. De huidige woning heeft evenwel een goothoogte van ruim 5 m.

Daarnaast vermelden de regels dat de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m moet bedragen. De bedrijfswoning staat thans op de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Nieuwestraat 48. Hierdoor zou de woning in strijd met het bestemmingsplan aanwezig zijn, of althans onder het overgangsrecht komen te vallen. Er is geen aanleiding om dit te doen, de huidige situatie is al heel veel jaren aanwezig. Hier komt bij dat de breedte van het perceel Nieuwestraat 46 circa 13 m bedraagt. Als naar beide zijdelingse perceelsgrenzen een maat van 3 m moet worden aangehouden, kan er alleen een woning worden gebouwd met een breedte van 7m. De huidige woning heeft al een breedte van bijna 10 m. Als het bestemmingsplan zo wordt vastgesteld worden de rechten van mijn cliënt onaanvaardbaar beperkt.

Om deze redenen verzoek ik u om dit onderdeel van het voorontwerp zodanig aan te passen dat in ieder geval de huidige situatie met de juiste goothoogte en de juiste situering wordt bestemd. Ten aanzien van de goothoogte stel ik voor om een maat van 6 m op te nemen, dit conform de maximaal toegestane goothoogte van alle andere woningen aan de Nieuwestraat.

Hoogte bijgebouw

De grond achter de hiervoor al genoemde bedrijfsloods heeft een woonbestemming gekregen. Op deze grond is tegen de achtergevel van die loods een dierenverblijf aanwezig. Dit dierenverblijf heeft een lessenaarsdak met een hoogte aan één kant van 3 m en aan de andere kant van circa 5 m. Mogelijk dat die laatstgenoemde hoogte ook valt onder de omschrijving van het begrip 'goothoogte'. Het bestemmingsplan stelt de maximale goothoogte van bijgebouwen op een woonbestemming op 3 m. Om die reden wordt verzocht om de regels van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het bestaande dierenverblijf op de juiste wijze opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

Verzoek

Ik verzoek u derhalve om bij de vaststelling van het bestemmingsplan met bovenstaande punten rekening te houden. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
R3advies

mr D.N.J. van Horssen

R3advies